

הוראות התכנית

תכנית מס' 260-1289727

3/24/1063 שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש משפחת אסדי - דיר אלאסד

צפון

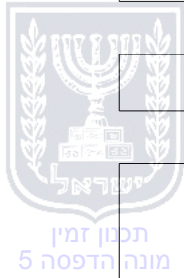
מחוז

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005351352/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית שייכת לחלקה 105 גוש 18818 במערב דיר אלאסד
החלקה אושרה כמגרש מס' 105 בתכנית תמ"ל/1063
התכנית נערכה לצורך שינוי בהוראות וזכויות הבניה בחלקה להתאמתה לבנייה חדשה
להלן השינויים :

- 1- הגדלת אחוזי הבניה מעל מפלס הכניסה (בשיעור 80%) מ- 70% (50% עיקרי + 20% שירות) ל- 126% (100% עיקרי + 26% שירות) לפי סעיף 62א (א) (13ב). יצויין כי שטחי השירות מתחת למפלס הכניסה בשיעור 30% נשארים ללא שינוי.
- 2- הגדלת תכסית קרקע מ- 40% ל- 45% לפי סעיף 62א (א) (5).
- 3- הוספת יח"ד אחת מ- 1 ל- 2 לפי סעיף 62א (א) (8).
- 4- הוספת קומה מעל מפלס הכניסה (מ- 2 ל- 3) והגדלת גובה מבנה מ- 8 מ' ל- 11.5 מ' לפי סעיף 62א (א) (4).
- 5- הסדרת קווי בניין בחלקה לפי סעיף 62א (א) (4).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית	3/24/1063 שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש משפחת אסדי - דיר אלאסד

מספר התכנית 260-1289727

שטח התכנית 1.2 0.412 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) 62א (4), 62א (א) 62א (4), 62א (א) 62א (5), 62א (א) 62א (6), 62א (א) 62א (8), 62א. (א) (13ב)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

קואורדינאטה X 224187

קואורדינאטה Y 760076

1.5.2 תיאור מקום

איזור תמ"ל 1063 בשכונה המערבית של דיר אלאסד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דיר אל-אסד - חלק מתחום הרשות: דיר אל-אסד

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18818	מוסדר	חלק	105	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תמל/ 1063	105

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמל/ 1063</u>	שינוי	התכנית כפופה לכל הנספחים הרלוונטיים של תמל/ 1063	8065	4968		06/01/2019



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					מואנס ימין		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		מואנס ימין		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע	בינוי וחניה	1: 250	1	29/01/2024	מואנס ימין	17: 33 29/01/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	29/01/2024	מואנס ימין	17: 30 29/01/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אמירה אסדי (1)			דיר אל-אסד			052-5322222	153-52-8968210	kayedasadi@gmail.com
	פרטי	סאבר אסדי (1)			דיר אל-אסד			052-5466666	153-52-8968210	zahi.adv99@outlook.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1257.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמירה אסדי			דיר אל-אסד (1)			052-5322222	153-52-8968210	kayedasadi@gmail.com
פרטי	סאבר אסדי			דיר אל-אסד (1)			052-5466666	153-52-8968210	zahi.adv99@outlook.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1257.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	עורך ראשי	מואנס ימין	1293	איג'י מואנס ימין, מהנדס	סח'נין	(1)	10 א	054-6390094	04-8147778	moanes.y@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	חסן אסדי	1621		דיר אל- אסד	(2)		052-5599866	04-9863408	hassan@arte mis.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 14581.

(2) כתובת : ת.ד. 201.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי בהוראות וזכויות הבניה במערב דיר אלאסד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- הגדלת אחוזי בניה - לפי סעיף 62 א (א) (ב13).

2- הגדלת תכסית קרקע - לפי סעיף 62 א (א) (5).

3- הוספת יחיד אחת - לפי סעיף 62 א (א) (8).

4- הגדלת גובה מבנה ותוספת קומה - לפי סעיף 62 א (א) (4א).

5- הסדרת קווי בניין - לפי סעיף 62 א (א) (4).

6- שינוי חלוקת שטחי הבניה - לפי סעיף 62 א (א) (6).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		105
סימון בתשריט		יעוד
קו בנין עילי		מגורים ב'
		תאי שטח כפופים
		105

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	412	100
סה"כ	412	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	411.15	100
סה"כ	411.15	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
א. מגורים. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בשטח של עד 30 מ"ר המהווה חלק מיחידת הדיור.	
הוראות	4.1.2
בינוי	א
1. לא יותרו מחסנים אלא בתחום המבנה. 2. תותר חניה מקורה בקוי בניין קדמי וצידי אפס, במשולב עם מבנה המגורים או בנפרד, מחומרי הבניה של המבנה ובתכנון תואם למבנה המגורים. 3. גובה מקסימלי של קירות תומכים במגרשי מגורים הגבוהים ממפלס הכביש : חזית אחורית וציידית - 1.5 מ' אם ייוצר צורך בקירות גבוהים מהמקסימום שצויין לעייל, רשאית הועדה המקומית לאשר בתכנית בינוי דירוג הקירות עם ערוגת שתילה ברוחב 2 מ' ביניהם. הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי מקסימלי של 1 מ' בגובה הקירות הנ"ל.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
			עיקרי	שרות											שרות
מגורים ב'	105	412	100	26 (1)	30	156 (2)	45	2	11.5 (3)	3	1	(4)	(4)	(4)	(4)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- תותר תוספת שטח בסך 12 מ"ר עבור מרפסת פתוחה בלבד לכל יח"ד במבנה.
- קו בניין רגיל המסומן בתשריט הינו עבור קומת המרתף וקומת הכניסה בלבד.
- קו בניין עילי המסומן בתשריט הינו עבור הקומות העליונות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות ולהיפך בתנאי שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- (2) הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- (3) מעל מפלס הכניסה 0.0.
- (4) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	בינוי
	א. גגות המבנים: הגג יטופל כחזית חמישית תוך הסתרת כל המתקנים והמערכות שעליו. תכנית הגג, מתקניו, מרכיבי ההסתרה ופירוט חומרי הגמר יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. ב. דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג. ג. מערכות ומיזוג אויר: פתרון המיזוג, לרבות הסתרתו ומתן מענה אקוסטי, במידה ויידרש חלק בלתי נפרד מתכנון החזית תוך פירוט חומרי גמר ויוגש במסגרת היתר הבנייה. ד. מסתורי כביסה: פתרון הסתרת הכביסה, יהא חלק בלתי נפרד מתכנון החזית תוך פירוט חומרי גמר ויוגש במסגרת היתר הבנייה. ה. צנרת: לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צנרת גלויה של: חשמל, גז, תקשורת, כבלים, מים, ביוב, ומיזוג אוויר וארובות לחמום, להוציא מרזבים. ו. שילוט: יותקן שילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהועדה המקומית. לא תותר התקנת שלטים מסחריים על מבני מגורים. ז. מבנים לשטחי שירות: מבנים לשטחי שירות יתוכננו בתחומי המגרש וישולבו ככל הניתן במבנה העיקרי. ח. כניסה וחדרי מדרגות: רחבת הכניסה וחדרי המדרגות יתוכננו כך שיוארו ויאווורו באופן טבעי.
6.1.2	בינוי ו/או פיתוח
	. שטחי התארגנות לכל הייעודים: א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמת כגון: עירום עפר, מתקני גריסה איסוף פסולת וכד'. בתחום התכנית בלבד, במרחק שלא יקטן מ- 80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. ב. שטחי התארגנות יקבעו מראש, יגודרו ויתחמו באופן בטיחותי, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המוגדר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המוגדר. ג. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר. ד. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר. ה. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות ביעודים שצ"פ, שביל ורצועת תשתיות.
6.1.3	גובה מבנים בגין בטיחות טיסה
	א. גובה הבניה המרבי הוא 25 מ' מעל פני השטח של הנקודה הגבוהה במגרש. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיוצ"ב), במידה ותידרש מחוייבת באישור משרד הביטחון/ רשות תעופה אזרחית (לפי העניין) ב. היתרי בניה למבנים בגובה שעולה על 25 מ' (לציין את הגובה הקרוב לגובה הבניה המקסימלי) יועברו לידיעת רשות התעופה האזרחית. רש"ת מבקשת ידוע לגבי קירבה לגובה המרבי.
6.1.4	איכות הסביבה
	פסולת חדרי/ מתחמי האשפה לכלל המבנים (מלבד מגורים א') יהיו ערוכים להפרדת פסולת במקור.

הוראות תכנוניות	6.1
חדר/מתחם האשפה יתוכנן בחלל סגור באופן המאפשר מניעת מטרדי ריח נבירת בע"ח ומפגעים נוספים. בשימושים מעורבים תהיה הפרדה בין מתקני פסולת למסחר לבין מתקני פסולת מגורים. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מיקומם יהיה בגבול המגרש ויסומן בהיתר או באיסוף מרוכז. ביוב 1. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 2. הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.	
תשתיות	6.1.5
העברת תשתיות ציבוריות, תתאפשר בייעודים הבאים : רצועת תשתיות, שבילים, דרכים ומגרשים ציבוריים. תותר העברת קווי תשתיות ציבוריות תת קרקעיים בכל תחום התכנית תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין גבול המגרש לקו הבניין. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. שמירה על תשתיות מים : אסורה בנייה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתוכניות עבודה ו/או פיתוח שטח מעל קווי המים, תיאום ואישור חברת מקורות מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.	
תשתיות	6.1.6
גז טבעי בלחץ נמוך מאוד א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : 1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן : - במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. - בתחום רצועת תשתיות ודרכים. ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מבני ציבור, אלא במרחקים	



6.1 הוראות תכנוניות	6.1
הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.	
6.1.7 שמירה על עצים בוגרים	6.1.7
עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויוגדרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.	
6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע	6.2
6.2.1 תנאים בהליך הרישוי	6.2.1
א. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הוועדה המרחבית לתכנית בינוי ופיתוח בקניימ 1: 500 לכל שטח התכנית או לחלקים ממנה. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים: 1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש. 2. מפלס הכניסה הקובעות לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית. 3. פתרון לאיזון בין חפירה למילוי, ופתרון במידת הצורך לעודפי העפר. 4. מערכות דרכים ושבילים. 5. פתרונות ניקוז, שימור והחדרה של נגר עילי. 6. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים, תוואי מעקות וגדרות הכוללות גבהים. 7. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לשילוט, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה ומחזור נגשים. 8. קביעת פרטים אופייניים מנחים. 9. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים. 10. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות. 11. הוראות בדבר התקנת אנטנות וצלחות לקליטת תמסורת אלקטרונית. 12. לעת מתן היתרי הבניה בשטחים הציבוריים ישמרו ככל הניתן עצים אשר סומנו לכריתה. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ג. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם. ד. בקשה למתן היתר בניה למגורים תכלול נספח נלווה שמציג את האפשרות למיצוי מלוא יחייך המותרות בתחום ההיתר, כולל מלוא החניות הדרושות להן לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו מייד עם אישורה

